



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3025441 - RS(2025/0310548-8)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : CASAALTA CONSTRUÇOES LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADA : LARISSA LEOPOLDINA PIACESKI CORREA - PR052154
AGRAVADO : PAULO GUSTAVO DE ANDRADE RIEDI
ADVOGADA : SUZANA ANTUNES DE ÁVILA DOS REIS - PR077149

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. DANO MORAL. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7 DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. PREJUDICIALIDADE. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. O Tribunal de origem, com base no conjunto fático-probatório, concluiu pela existência de dano moral em razão do excessivo atraso na entrega do imóvel (16 meses), o que extrapolou o mero inadimplemento contratual.
2. A pretensão de afastar a condenação por danos morais, sob a alegação de que o dano não é presumido, demandaria o reexame das circunstâncias fáticas que levaram a conclusão do Tribunal de origem, providência vedada em recurso especial, nos termos da Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça.
3. A incidência da Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça impede o conhecimento do recurso especial tanto pela alínea *a* quanto pela alínea *c* do permissivo constitucional.
4. Agravo em recurso especial desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/02/2026 a 09/02/2026, por unanimidade, negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrichi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator.
Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 09 de fevereiro de 2026.

Ministro MOURA RIBEIRO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 3025441 - RS (2025/0310548-8)

RELATOR : **MINISTRO MOURA RIBEIRO**
AGRAVANTE : CASAALTA CONSTRUÇOES LTDA EM RECUPERACAO JUDICIAL
ADVOGADA : LARISSA LEOPOLDINA PIACESKI CORREA - PR052154
AGRAVADO : PAULO GUSTAVO DE ANDRADE RIEDI
ADVOGADA : SUZANA ANTUNES DE ÁVILA DOS REIS - PR077149

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. DANO MORAL. REEXAME DE FATOS E PROVAS. SÚMULA 7 DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL. PREJUDICIALIDADE. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. O Tribunal de origem, com base no conjunto fático-probatório, concluiu pela existência de dano moral em razão do excessivo atraso na entrega do imóvel (16 meses), o que extrapolou o mero inadimplemento contratual.
2. A pretensão de afastar a condenação por danos morais, sob a alegação de que o dano não é presumido, demandaria o reexame das circunstâncias fáticas que levaram a conclusão do Tribunal de origem, providência vedada em recurso especial, nos termos da Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça.
3. A incidência da Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça impede o conhecimento do recurso especial tanto pela alínea a quanto pela alínea c do permissivo constitucional.
4. Agravo em recurso especial desprovido.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por CASAALTA CONSTRUÇÕES LTDA. (CASAALTA) contra decisão que não admitiu recurso especial,

manejado com fundamento no art. 105, III, a e c, da Constituição Federal, em face de acórdão proferido pelo Tribunal Regional Federal da 4ª Região, Rel. Juiz Federal ANTÔNIO CÉSAR BOCHENEK, assim ementado:

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RESCISÃO CONTRATUAL. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA ENTRE CONSTRUTORA E INSTITUIÇÃO FINANCEIRA. RECURSO DA CEF DESPROVIDO. RECURSO DA PARTE AUTORA PROVIDO. I. CASO EM EXAME 1. Apelações interpostas contra sentença que determinou a rescisão contratual de promessa de compra e venda de imóvel em decorrência de atraso na entrega do empreendimento. A Caixa Econômica Federal (CEF) requereu a reforma da sentença para converter a rescisão em perdas e danos. A parte autora, por sua vez, pleiteou a condenação das rés ao pagamento de indenização por danos morais no valor mínimo de R\$ 20.000,00. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO 2. Questões em discussão (i) rescisão contratual em vez da conversão em perdas e danos em razão de atraso na entrega do imóvel; (ii) danos morais decorrentes da demora na conclusão do empreendimento; e (iii) responsabilidade solidária entre a construtora e a CEF pela indenização devida. III. RAZÕES DE DECIDIR 3. O descumprimento do prazo contratual caracteriza inadimplemento e autoriza a parte lesada a optar entre a rescisão do contrato ou a conversão em perdas e danos, nos termos do art. 475 do Código Civil. Assim, a escolha pela rescisão compete ao comprador, não podendo ser imposta a conversão em indenização por perdas e danos. 4. O atraso na entrega do imóvel frustra a legítima expectativa do comprador e configura dano moral in re ipsa, pois submete o adquirente à espera irrazoável pelo bem de natureza essencial. Assim, é devida a indenização por danos morais. 5. A jurisprudência estabelece que o atraso na entrega do imóvel por mais de seis meses gera o direito à indenização por danos morais, fixada em R\$ 1.000,00 por mês de mora, até o limite de R\$ 10.000,00. No caso, considerando o atraso de 16 meses, arbitra-se o valor de R\$ 10.000,00. 6. A responsabilidade solidária entre a construtora e a CEF decorre do fato de que esta última não atuou apenas como agente financeiro, mas também exerceu papel de fiscalização e controle da execução da obra, assumindo corresponsabilidade pelo atraso na entrega do imóvel. IV. DISPOSITIVO E TESE 7. Recurso da CEF desprovido. Recurso da parte autora provido. Teses de julgamento 1) "O atraso na entrega do imóvel por período superior ao prazo contratual caracteriza inadimplemento e autoriza a rescisão contratual a critério do comprador, nos termos do art. 475 do Código Civil"; 2) "O atraso na entrega do imóvel por mais de seis meses gera dano moral presumido, cabendo indenização no valor de R\$ 1.000,00 por mês de atraso, até o limite de R\$ 10.000,00"; 3) "A instituição financeira responde solidariamente com a construtora pela indenização, quando exerce controle e fiscalização sobre a execução da

obra e a liberação dos recursos". Dispositivos relevantes citados arts. 397, 405, 475 e 944 do Código Civil; arts. 85, §11 e 1.025 do Código de Processo Civil. (e-STJ, fls. 1.008-1.009)

A decisão de inadmissão do recurso especial (e-STJ, fls. 1.153-1.156) aplicou a Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça, por entender que a pretensão recursal implicava o reexame do conjunto fático-probatório. Além disso, consignou que o óbice imposto à admissão do recurso pela alínea *a* do permissivo constitucional impedia a análise recursal pela alínea *c* (divergência jurisprudencial).

Nas razões do agravo (e-STJ, fls. 1.163-1.170), CASAALTA apontou (1) que a matéria discutida é de direito, e não de fato, pois se limita a analisar a aplicabilidade da condenação por dano moral *in re ipsa* pelo mero atraso na obra, o que afasta a incidência da Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça; (2) que o acórdão recorrido contrariou o art. 186 do Código Civil e divergiu da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, que exige a comprovação de efetiva ofensa à dignidade da pessoa humana para a configuração do dano moral decorrente de inadimplemento contratual; e (3) que a decisão agravada, ao negar seguimento ao recurso sem fundamentação no caso concreto, violou o acesso à justiça e à ampla defesa.

Houve contraminuta de PAULO GUSTAVO DE ANDRADE RIEDI (PAULO GUSTAVO) sustentando (1) que o agravo não atende aos requisitos de seguimento; (2) que a decisão agravada está devidamente fundamentada; (3) que a pretensão recursal repousa no inconformismo com a decisão exarada no acórdão, que acertadamente reconheceu o dano moral *in re ipsa* pelo atraso na entrega do imóvel; e (4) que a análise do mérito do recurso especial demanda reanálise de fatos e provas, o que é vedado pela Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça (e-STJ, fls. 1.174-1.178).

É o relatório.

VOTO

O agravo constitui espécie recursal cabível, foi interposto tempestivamente e apresenta impugnação adequada aos fundamentos da decisão recorrida.

CONHEÇO, portanto, do agravo e passo à análise do mérito recursal.

O agravo em recurso especial deve ser desprovido.

(1) Da incidência da Súmula 7 do STJ

A inadmissão do recurso pela incidência da Súmula 7 do STJ não merece reparos.

Em seu recurso especial, CASAALTA busca afastar a condenação por danos morais, alegando que o Tribunal de origem presumiu o dano (*in re ipsa*) em decorrência do mero atraso na entrega do imóvel, em contrariedade à jurisprudência desta Corte Superior.

O Tribunal Regional Federal da 4ª Região, ao analisar o caso, concluiu que o atraso na entrega do imóvel foi excessivo, perdurando por 16 meses (de 12/4/2018 a 1º/6/2020), e que tal demora, por si só, configurou dano moral, por frustrar a legítima expectativa do comprador em residir no bem de natureza essencial (e-STJ, fls. 1.003 e 1.005).

Embora o Superior Tribunal de Justiça tenha o entendimento de que o mero inadimplemento contratual não gera, em regra, dano moral, a Corte também admite que o atraso excessivo e injustificado na entrega de imóvel pode, a depender das peculiaridades do caso concreto, configurar dano extrapatrimonial relevante.

O acórdão recorrido, ao fixar a indenização, considerou a extensão do atraso (16 meses) e a natureza do bem (imóvel residencial), elementos fáticos que, na visão da instância ordinária, extrapolaram o mero dissabor.

Para acolher a pretensão da CASAALTA e afastar a condenação, seria necessário reexaminar o contexto fático-probatório dos autos para concluir que o atraso de 16 meses não foi suficiente para gerar dano moral, ou que não houve ofensa à dignidade de PAULO GUSTAVO. Tal providência, contudo, é vedada em recurso especial, conforme dispõe a Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça: *A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial.*

Nesse sentido, a jurisprudência desta Corte Superior é pacífica:

CIVIL. CONTRATO DE COMPRA E VENDA. ENTREGA DE IMÓVEL ATRASO. DANO MORAL. REVISÃO DE FATOS E PROVAS. SÚMULA N. 7/STJ. CUMULAÇÃO DE MULTA MORATÓRIA E COMPENSATÓRIA. MESMO FATO GERADOR. IMPOSSIBILIDADE. STJ. PRECEDENTES. TAXAS CONDOMINIAIS. RESPONSABILIDADE. IMISSÃO DE POSSE. ADQUIRENTE.

1. O mero atraso na entrega de obra não caracteriza, por si só, danos morais ao adquirente, sendo cabível, todavia, indenização a esse título em caso de atraso excessivo e injustificado que acarrete dano extrapatrimonial relevante.

2. O recurso especial é inviável quando a modificação do acórdão recorrido demanda o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, conforme dispõe a Súmula n. 7/STJ.

3. *Constata-se a impossibilidade de cumulação das multas moratórias e compensatórias, com fundamento no mesmo evento, ainda que haja previsão contratual. STJ. Precedentes.*

4. *A responsabilidade pelo pagamento das taxas condominiais e do IPTU é do adquirente a partir da efetiva posse do imóvel*

5. *A cobrança dos encargos antes da imissão na posse é considerada abusiva, salvo culpa exclusiva do comprador.*

Recurso especial parcialmente conhecido e provido.

(REsp n. 1.957.835/MT, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 20/10/2025, DJEN de 23/10/2025)

CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. SALA COMERCIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. LUCROS CESSANTES DEVIDOS. PRESUNÇÃO DE PREJUÍZO. SÚMULA Nº 83 DO STJ. OCORRÊNCIA DE SITUAÇÃO EXCEPCIONAL QUE DEMONSTROU A EXISTÊNCIA DO DANO MORAL VINDICADO. SÚMULA Nº 7 DO STJ. AGRAVO CONHECIDO. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE CONHECIDO E, NESSA EXTENSÃO, NÃO PROVIDO.

1. *Trata-se de ação de rescisão de contrato de promessa de compra e venda de imóvel (sala comercial) cumulada com indenização por danos materiais e morais, em decorrência de atraso na entrega da obra.*

2. *A Segunda Seção desta Corte, no julgamento do REsp 1.723.519/SP, concluiu pela possibilidade da rescisão de contratos de promessa de compra e venda de imóvel por interesse exclusivo dos adquirentes, nos termos do que dispõe a Súmula nº 543 do STJ, em contratos firmados antes da vigência da Lei nº 13.786/2018, como no caso.*

3. *A jurisprudência desta Corte é firme no sentido de que, uma vez descumprido o prazo para a entrega do imóvel, o prejuízo do comprador é presumido, consistente na injusta privação do uso do bem, a ensejar o pagamento dos lucros cessantes. Incidência da Súmula nº 83 do STJ.*

4. *Não existe vedação à cumulação de lucros cessantes com a indenização por danos morais, porquanto tais verbas visam reparar lesões de naturezas diversas: enquanto os primeiros têm por escopo reparar a parte lesada pelo prejuízo material decorrente do adimplemento tardio da obrigação, a indenização por danos morais visa compensar a violação de um direito da personalidade que restou violado pelo ilícito contratual.*

5. *A fixação da indenização por danos morais decorreu de situação excepcional que configurou ofensa ao direito da personalidade dos promitentes-compradores, extrapolando a esfera do mero inadimplemento contratual, não podendo a questão ser revista em âmbito de recurso especial, nos termos do que dispõe a Súmula nº 7 do STJ.*

6. *Agravo conhecido para conhecer em parte do recurso especial, negando-lhe provimento.*

(AREsp n. 2.962.445/CE, minha relatoria, Terceira Turma, julgado em 29/9/2025, DJEN de 2/10/2025)

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. FINALIDADE DE UNIFORMIZAR A JURISPRUDÊNCIA DO TRIBUNAL. PRESCRIÇÃO. MATÉRIA DE ORDEM PÚBLICA. EXAME DE OFÍCIO. IMPOSSIBILIDADE. AÇÃO INDENIZATÓRIA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO EXCESSIVO NA ENTREGA DO BEM ADQUIRIDO. CULPA DA VENDEDORA. DANOS MORAIS RECONHECIDOS. JURISPRUDÊNCIA DO STJ FIRMADA NO MESMO SENTIDO DO ACÓRDÃO EMBARGADO. SÚMULA N. 168/STJ. AGRAVO INTERNO DESPROVIDO.

1. "A finalidade dos embargos de divergência é a uniformização da jurisprudência do Tribunal, não se apresentando como um recurso a mais nem se prestando para a correção de eventual equívoco ou violação que possa ter ocorrido quando do julgamento do recurso especial" (AgRg nos EAREsp n. 6.184/DF, relator Ministro João Otávio de Noronha, Segunda Seção, julgado em 8/5/2013, DJe de 14/5/2013.).

2. A questão envolvendo a prescrição da pretensão indenizatória por danos morais não foi abordada no acórdão embargado, sendo inviável o exame da matéria, de ofício, nesta instância recursal. Precedentes.

3. O acórdão embargado está em consonância com o entendimento desta Corte, no sentido de que o simples inadimplemento contratual em razão do atraso na entrega do imóvel não é capaz, por si só, de gerar dano moral indenizável, sendo necessária a comprovação de circunstâncias específicas que possam configurar lesão extrapatrimonial. No caso, ficou consignada a impossibilidade de se alterar o resultado conferido à demanda, pois os fatos descritos pelas instâncias ordinárias denotavam circunstância excepcional que ensejava a reparação por danos morais, considerando o excessivo atraso na entrega do imóvel. Incide, portanto, o óbice da Súmula n. 168/STJ.

4. Agravo interno desprovido.

(AgInt nos EAREsp n. 676.952/RJ, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Segunda Seção, julgado em 3/10/2023, DJe de 5/10/2023)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL - INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA - ATRASO NA ENTREGA DO IMÓVEL - DANOS MORAIS - DECISÃO MONOCRÁTICA QUE NEGOU PROVIMENTO RECLAMO. INSURGÊNCIA DA DEMANDADA.

1. Para alterar a conclusão a que chegou o Tribunal de origem e reconhecer ser a culpa pelo atraso dos autores, bem como cabível a alteração do termo final da obrigação na forma contratada, seria imprescindível a reavaliação das cláusulas pactuadas e o reexame do conjunto fático-probatório dos autos, o que é inviável na presente instância, diante do óbice das Súmulas n. 5 e 7 do STJ. Precedentes.

2. Nos termos da jurisprudência desta Corte, "[o] simples inadimplemento contratual em razão do atraso na entrega do imóvel não é capaz, por si só, de gerar dano moral indenizável. Entretanto, sendo considerável o atraso, alcançando longo período de tempo, pode ensejar o reconhecimento de dano extrapatrimonial" (AgInt nos EDcl no AREsp 676.952/RJ, Relator Ministro RAUL ARAÚJO, Quarta Turma, julgado em 27/3/2023, DJe de 3/4/2023).

3. Agravo interno desprovido.

(AgInt no AREsp n. 2.745.194/RJ, relator Ministro Marco Buzzi, Quarta Turma, julgado em 31/3/2025, DJEN de 3/4/2025)

PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. POSSIBILIDADE DE CUMULAR CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA FIXADA EM MONTANTE INFERIOR AO LOCATIVO COM LUCROS CESSANTES. INTERPRETAÇÃO EM HARMONIA COM O TEMA 970/STJ. DANOS MORAIS. ATRASO SUPERIOR A DOIS ANOS CONFIGURADO.

1. O Superior Tribunal de Justiça, de forma reiterada, admitiu a exceção ao Tema n. 970/STJ quando a multa prevista em contrato não se mostra suficiente para indenizar a parte contrária com os gastos locatícios diante do atraso na entrega do bem.

2. Não obstante esta Corte Superior já tenha reconhecido que o simples inadimplemento contratual decorrente do atraso na entrega do imóvel é incapaz, por si só, de gerar indenização por danos morais, forçoso reconhecer que o caso em concreto configurou a lesão extrapatrimonial, pois o atraso foi superior a um ano e meio. (AgInt no REsp n. 1.734.786/BA, relator Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 22/5/2023, DJe de 24/5/2023.)

Agravo interno improvido.

(AgInt no AREsp n. 2.277.554/RJ, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 24/6/2024, DJe de 27/6/2024)

Ainda que a CASAALTA alegue que a discussão é de direito, a conclusão do Tribunal de origem sobre a existência do dano moral está intrinsecamente ligada à análise das circunstâncias fáticas do atraso, o que atrai o óbice da Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça.

(2) Da divergência jurisprudencial

A inadmissão do recurso especial pela alínea a do permissivo constitucional, em razão da incidência da Súmula 7 do Superior Tribunal de Justiça, impede o conhecimento do apelo nobre também pela alínea c, que trata do dissídio jurisprudencial.

A necessidade do reexame da matéria fática impede a admissão do recurso especial tanto pela alínea a quanto pela alínea c do permissivo constitucional.

Pelo exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao agravo em recurso especial.

MAJORO em 5% o valor dos honorários advocatícios anteriormente fixados em favor de PAULO GUSTAVO, limitados a 20%, nos termos do art. 85, § 11, do NCPC.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**AREsp 3.025.441 / RS
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2025/0310548-8

Número de Origem:
50084028120204047001

Sessão Virtual de 03/02/2026 a 09/02/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro MOURA RIBEIRO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : CASAALTA CONSTRUÇOES LTDA EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

ADVOGADA : LARISSA LEOPOLDINA PIACESKI CORREA - PR052154

AGRAVADO : PAULO GUSTAVO DE ANDRADE RIEDI

ADVOGADA : SUZANA ANTUNES DE ÁVILA DOS REIS - PR077149

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - OBRIGAÇÕES - ESPÉCIES DE CONTRATOS - COMPRA E
VENDA

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/02/2026 a 09/02/2026, por unanimidade, decidiu negar provimento ao recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Daniela Teixeira, Nancy Andrichi, Humberto Martins e Ricardo Villas Bôas Cueva votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 09 de fevereiro de 2026